

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, în vederea
realizării investiției „ Construire imobile locuințe colective ” pe terenul situat în municipiul Pitești,
aleea Gheorghe Alesseanu, nr.7**

În temeiul art.136 alin.(1) și alin. (2) din Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, am inițiat un proiect de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, în vederea realizării investiției „Construire imobile locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Gheorghe Alesseanu, nr.7.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a cererii înregistrată la Primăria municipiului Pitești sub nr. 37669 din 13.08.2019, prin care _____ cu domiciliul în Pitești, aleea _____, solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia pentru construirea unui ansamblu de trei imobile cu locuințe colective pe terenul situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2.

Promovarea proiectului de hotărâre se face potrivit prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația P.U.Z stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale amplasamentului studiat, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, organizarea rețelei stradale, modul de ocupare al terenului în suprafață de 4.689,00 m², situat în municipiul Pitești, strada Ovid Densușianu, nr. 2.

Pe această suprafață se propune amplasarea unui ansamblu de locuințe cu mai mult de trei niveluri (pentru terenul în suprafață de 2.027,00 m² situat în U.T.R. nr. 15) și locuințe cu regim mic de înălțime (pentru terenul în suprafață de 2.662,00 m² situat în U.T.R. nr. 14) și funcțiuni complementare admise - instituții publice și servicii nepoluante, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcări, rețele tehnico-edilitare.

Prin realizarea acestei investiții, se are în vedere crearea de noi spații de locuit moderne, cu suprafețe generoase, comparativ cu fondul locativ existent la nivelul municipiului Pitești, dar și spații pentru servicii, rezolvând cererea pentru dezvoltarea de spații noi și moderne.

Investitia propusă va contribui la structurarea urbanistică a zonei studiate, dezvoltarea cu funcțiuni caracteristice zonei, cu implicații economice și sociale favorabile, fapt ce justifică oportunitatea investiției.

Față de cele menționate, vă supun spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR,
CONSTANTIN-CORNEL IONICĂ**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, în vederea realizării investiției „Construire imobile locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Gheorghe Alesseanu, nr.7

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;
- Raportul de informare și consultare a publicului nr. 5126 din 31.01.2020;
- Avizul C.T.A.T.U. nr. din 2020;
- Avizul Arhitectului Șef nr. din 2020;
- Raportul Direcției Arhitect Șef nr. din 2020.

Văzând prevederile art. 136 alin. (3), lit. a) și alin. (8) lit. b) din Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, art. 25 alin. (1) și art. 56 alin. (1) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 428/2007 privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate pe raza administrativ - teritorială a municipiului Pitești.

În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. (1) Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, pentru investiția: „Construire imobile locuințe colective” pe terenul situat în municipiul Pitești, aleea Gheorghe Alesseanu, nr.7, pe terenul în suprafață de 4.689,00 m², teren deținut de cu domiciliul în Pitești, aleea potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Raportul de informare și consultare a publicului nr. 5126 din 31.01.2020 este parte integrantă a documentației de urbanism prevăzute la alin (1) ;

(3) Documentația de urbanism aprobată prin prezenta hotărâre este valabilă timp de 5 ani.

(4) Termenul de 5 ani curge de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 2. Arhitectul Șef, Serviciul Urbanism și Autorizații de Construire și Compartimentul Dezvoltare Urbană vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și solicitantului cu domiciliul în Pitești, aleea de către Secretarul General al municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Avizează proiectul de hotărâre
SECRETAR GENERAL,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: "CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE"

Amplasament: municipiul Pitesti, strada aleea GHEORGHE ALESSEANU, nr. 7, jud. Arges

Beneficiar: , cu domiciliul in municipiul Pitesti, strada
, judetul Arges.

Proiectant: S.C. ARHIAMA PRO DESIGN SRL, arh.

Colaboratori: ridicare topografica: ing.

studiu geotehnic: ing.

specialitate drumuri: ing.

specialitate retele tehnico - edilitare: ing.

Data elaborarii: august 2019.

1.2. Obiectul de Investitii:

Solicitari ale temei program:

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobata, din aceasta categorie facand parte si Planul Urbanistic Zonal. Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor.

PUZ-ul are caracter de reglementare specifica pentru o zona dintr-o localitate rurala sau urbana, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatii, spatii verzi, institutii publice. PUZ-ul are caracter de reglementare specifica detaliata a dezvoltarii urbanistice a unei zone dintr-o localitate.

PUZ-ul ce se va elabora va stabili reglementarile specifice pentru reglementarea functionala si stabilirea regulilor de construire la nivelul lotului de teren studiat. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Prezenta documentatie are ca obiectiv reglementarea functionala si stabilirea regulilor de construire pe un lot cu suprafata de 4 689,00 mp pentru constituirea unei zone rezidentiale - locuinte colective, cu doua subzone cu regim diferit de inaltime (subzona cu regim mic de inaltime, maxim P+2E cu H.maxim la cornisa = 10,00 m si subzona cu regim mediu de inaltime, maxim Ds+P+4E cu H.maxim cornisa = 17,00 m) si reglementari urbanistice - stabilirea regulilor de construire, retrageri, edificabil, indicatori urbanistici, suprafata de spatii verzi, organizarea circulatiilor, atat in interiorul parcelei cat si accesul pe terenul studiat, stabilirea modalitatilor prin care se va realiza echiparea tehnico - edilitara si proprietatea asupra terenurilor si circulatia juridica a terenurilor.

Conform temei de proiectare, limita de interventie are o suprafata de 4 689,00 mp, teren aflat in proprietatea domnului conform Actul de Alipire autentificat sub nr. 4 339 la data de 11 septembrie 2018 la S.P.N. "Danciu si Asociatii".

Categoria de folosinta a terenului studiat este curti - constructii (224,00 mp), liber de constructii si arabil (4 465,00 mp).

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii.

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Pitesti, cu posibilitate de acces auto atat din strada Bradului - limita nordica de proprietate (prin aleea betonata de langa platforma gospodareasca care deserveste blocurile adiacente), cat si din aleea Gheorghe Alesseanu - limita estica de proprietate. In zona studiata, principalele functiuni sunt reprezentate de functiuni rezidentiale - locuire in imobile locuinte individuale cu regim mic de inaltime sau imobile locuinte colective cu regim mediu de inaltime (h.maxim P+4E).

Conform P.U.G. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat partial in U.T.R. nr. 15, subzona L1a si partial in U.T.R. nr. 14, subzona Lm+lsb+Pb, destinatia stabilita fiind de zona rezidentiala cu locuinte cu regim mic de inaltime (pentru U.T.R. 14) si zona rezidentiala cu cladiri inalte (pentru U.T.R. 15) si functiuni complementare admise - institutii publice si servicii nepoluante, spatii verzi sau sport amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, retele tehnico - edilitare.

1.3 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ:

- P.U.G. si R.L.U. municipiul Pitesti, aprobate cu HCL nr. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010.
- Documentele cadastrale ale proprietarului.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:

- Ridicare topografica in sistem STEREO 70 si aviz OCPI pentru plan topografic pentru PUZ;
- Studiu geotehnic;
- Avize solicitate si obtinute conform Certificatului de Urbanism si a Avizului de Oportunitate, respectiv:
 - aviz alimentare cu energie electrica;
 - aviz alimentare cu apa si canalizare;
 - aviz APM Arges;
 - aviz SC ARPECHIM SA;
 - aviz CNADNR;
 - aviz PSI;
 - aviz DSP;
 - aviz scoatere din circuitul agricol.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In zona studiata, functiunile dominante sunt reprezentate de functiuni rezidentiale - locuire in imobile locuinte individuale cu regim mic de inaltime sau imobile locuinte colective cu regim mediu de inaltime (h.maxim P+4E), care alterneaza cu terenuri domeniu public - strazi, parcari, trotuare, spatii verzi si sport - agrement (locuri de joaca).

Proprietarul terenului studiat - adiacent aleii Gheorghe Alesseanu, a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1752 din 28.12.2018 si Avizul de Oportunitate nr. 14 din 25.07.2019 emise de Primaria Municipiului Pitesti, prin care se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal prin care se vor stabili elementele principale ale dezvoltarii urbanistice propuse si conditionarile de ordin general pentru elaborarea PUZ ce urmeaza a fi supus avizarii (terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ, categoriile functionale ale dezvoltarii, reglementari obligatorii si dotari de interes public, avize si acorduri preliminare).

2.2. Incadrarea in localitate si analiza situatiei existente

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Pitesti, in partea de vest a municipiului.

Vecinatatile terenului sunt:

- Nord - terenuri cu C.F. 89819, 89273 (parcare adiacenta strazii Bradului), 89206 (platforma gospodareasca) si 89604 (domeniu public) - terenuri domeniu public;

- Sud - terenuri cu C.F. 88442, propr.

C.F. 83915 - terenuri proprietate privata;

- Est - terenuri cu C.F. 89604 (domeniu public), 90644 (proprietate private), propr. , C.F. 90643 (garaje), aleea Gheorghe Alesseanu (cu nr. cad. 91330), propr. - terenuri

proprietate privata si terenuri domeniu public;

- Vest - teren cu C.F. 89819 (domeniu public) si -
terenuri proprietate privata si terenuri domeniu public.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Pitesti, în partea vestică, situat între străzile Bradului și aleea Gheorghe Alesseanu.

Zona studiată este echipată cu rețele tehnico - edilitare, parte dintre acestea afectând parțial terenul studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geologic, zona studiată face parte din unitatea geostructurală subcarpatică denumită "Depresiunea Getică", care s-a format în Palogen, fiind acoperită de depozite sedimentare noi de vârstă pliocenă și cuaternară. Din punct de vedere morfologic, acestei unități îi corespunde Subcarpații Getici și Podisul Getic.

Perimetrul studiat este situat în zona terasei superioare de pe partea dreaptă a Raului Argeș.

Din punct de vedere morfologic amplasamentul prezintă o pantă accentuată, cu cadere de la N la S (o diferență de nivel aproximativă de 6,00 m) și de la V la E, dar cu o stabilitate bună.

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat la adâncimea investigată, însă apa a apărut sub formă de infiltrații la adâncimea de -3,10 m în perioadele bogate în precipitații, la interfața umputura - argila.

Apa de suprafață provenită din precipitații poate să apară sub formă de siroire de pe versant în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

Zona studiată nu prezintă probleme de stabilitate, iar terenul nu prezintă riscuri naturale, respectiv fenomene de alunecări de teren, eroziuni, inundații.

2.4. Circulația

Accesul auto în zona studiată este asigurat atât de strada Bradului - limită nordică de proprietate (prin aleea betonată de lângă platforma gospodărească care deservește blocurile adiacente), cât și din aleea Gheorghe Alesseanu - limită estică de proprietate.

În acest sector, strada Bradului prezintă un profil de drum corespunzător funcțiilor propuse, cu două benzi carosabile, câte o bandă pe sens, cu parcuri, platforma gospodărească și platforma betonată amenajate între blocurile P12 și blocul 50 - 51.

Aleea Gheorghe Aléseanu prezintă un profil de drum cu parte carosabilă cu lățime variabilă, de la 3,50 m la 6,09 m, este nemodernizată, cu o bandă de circulație și fără trotuar.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principale caracteristici ale funcțiunilor din zonă

În zona studiată, dominante sunt funcțiuni rezidențiale - locuire în imobile locuințe individuale cu regim mic de înălțime sau imobile locuințe colective cu regim mediu de înălțime (h.maxim P+4E), unele cu servicii la parter, care alternează cu terenuri domeniu public (străzi, parcuri, trotuare, spații verzi și sport - agrement - locuri de joacă).

2.5.2. Relationari între funcțiuni

Funcțiunile existente în zona studiată nu intra în conflict, fiind vorba doar de funcțiuni rezidențiale cu servicii la parter, circulației, spații verzi și sport - agrement (loc de joacă).

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei

Zona studiată are un grad mediu de ocupare.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Aspectul calitativ al fondului construit din zonă este variabil; fondul construit al construcțiilor noi (din U.T.R. 14) prezintă calități estetico - arhitecturale deosebite (materiale moderne de construcție și finisaje). Blocurile de locuințe din U.T.R. 15 sunt construite după anii '70, iar fondul construit nu prezintă aspecte calitative deosebite.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei corelate cu zonele vecine

Zona studiată este deservită atât de servicii, cât și de rețele tehnico-edilitare.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În zona studiată există sisteme organizate de spații verzi, aferente blocurilor de locuințe colective din cartierul Trivale; la nivelul lotului reglementat prin P.U.Z., procentul spațiilor verzi se va stabili prin prezenta documentație.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Perimetrul studiat este situat în zona terasei superioare de pe partea dreaptă a Raului Argeș.

Din punct de vedere morfologic amplasamentul prezintă o pantă accentuată, cu cadere de la N la S (o diferență de nivel aproximativă de 6,00 m) și de la V la E, dar cu o stabilitate bună.

Nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat la adâncimea investigată, însă apa a apărut sub formă de infiltrații la adâncimea de -3,10 m în perioadele bogate în precipitații, la interfața umputura - argila.

Apa de suprafață provenită din precipitații poate să apară sub formă de ape scurgeri de pe versant în perioadele cu precipitații atmosferice abundente.

Zona studiată nu prezintă probleme de stabilitate, iar terenul nu prezintă riscuri naturale, respectiv fenomene de alunecări de teren, eroziuni, inundații.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Lipsa accesului reglementat și organizat pe lotul studiat;

Teren situat parțial în zona de locuințe cu regim mic de înălțime, parțial în zona de locuințe înalte;

Teren afectat parțial de rețelele edilitare din zonă;

Lipsa sisteme organizate de spații verzi și plantate.

Terenul studiat este traversat pe direcția V - E de trei conducte de alimentare cu apă potabilă; conform STAS 8591 - 1997, se impune o zonă de protecție de 3,00 m din ax. Asigurarea zonelor de protecție a celor trei conducte va diminua considerabil zona destinată edificabilului; prin urmare se propune devierea unei conducte, conform proiect APA CANAL 2000 S.A.

Terenul studiat este traversat pe directia V - E de o conducta de canalizare menajera si o conducta de canalizare pluviala, care impun asigurarea unei zone de protectie de 1,50 m din ax cf. aviz emis de S.C. "APA CANAL 2000" S.A.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Zona studiata si strazile adiacente prezinta in infrastructura toate retelele tehnico - edilitare necesare racordarii obiectivelor propuse.

2.6.2. Principalele disfunctionalitati

Teren afectat partial de LEA 20 kV, de trei conducte de alimentare apa (o conducta Ol. Dn.500 mm, doua conducte Ol. Dn.300 mm), o conducta de canalizare menajera si o conducta de canalizare pluviala.

2.7. Probleme de mediu

Pe terenul studiat nu exista riscuri naturale sau antropice.

Nu exista valori de patrimoniu care ar necesita protectie, iar amplasamentul nu este situat in sit Natura 2000 sau alta arie naturala protejata de interes comunitar.

Beneficiarul va lua masuri pentru neafectarea factorilor de mediu pe durata lucrarilor de executie, cu asigurarea pantelor de scurgere a apelor meteorice si depozitarea corecta a deseurilor rezultate in timpul executie, dar si pentru a asigura colectarea si controlarea apelor meteorice de pe invelitori si de pe circulatiile auto.

Pentru protectia factorilor de mediu, au fost prevazute doua platforme gospodaresti pentru colectare deseuri menajere.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pentru amplasamentul studiat, beneficiarul a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1752 din 28.12.2018 si Avizul de Oportunitate nr. 14 din 25.07.2019 emise de Primaria Municipiului Pitesti, investitia propusa fiind conditionata de elaborarea si aprobarea unui PUZ prin care se vor stabili elementele principale ale dezvoltarii urbanistice propuse si conditionarile de ordin general pentru elaborarea PUZ ce urmeaza a fi supus avizarii (terenul care urmeaza a fi reglementat prin PUZ, categoriile functionale ale dezvoltarii, reglementari obligatorii si dotari de interes public, avize si acorduri preliminare).

Odata cu elaborarea P.U.Z., a fost facuta consultarea populatiei cf. Ordinului 2701/2010; propunerile si reglementarile aferente acestuia au fost facute publice prin afisarea la panoul special amenajat al Primariei Municipiului Pitesti, precum si intr-un ziar de interes judetean la mica publicitate, neexistand obiectiuni din partea populatiei.

3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din punct de vedere morfologic amplasamentul prezinta o panta accentuata, cu cadere de la N la S (o diferenta de nivel aproximativa de 6,00 m) si de la V la E, dar cu o stabilitate buna si se preteaza investitiei propuse.

Conform studiului geotehnic efectuat, s-a constatat ca zona studiata nu prezinta probleme de stabilitate, iar terenul nu prezinta riscuri naturale, respectiv fenomene de alunecări de teren, eroziuni, inundatii si se exclude posibilitatea producerii acestora in timp. De asemenea, nivelul hidrostatic al apei subterane nu a fost interceptat la adâncimea investigata, însă apa a aparut sub forma de infiltratii la adancimea de -3,10 m in perioadele bogate in precipitatii, la interfata umputura - argila.

In concluzie, studiile preliminare de fundamentare sunt favorabile pentru realizarea investitiei propuse.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. municipiul Pitesti aprobat cu H.C.L. nr. 113/1999 si prelungit prin H.C.L. nr. 90/2010, terenul studiat este situat partial in U.T.R. nr. 15, subzona L1a si partial in U.T.R. nr. 14, subzona LMB+LSB+PB, destinatia stabilita fiind de zona rezidentiala cu locuinte cu regim mic de inaltime (pentru U.T.R. 14) si zona rezidentiala cu cladiri inalte (pentru U.T.R. 15) si functiuni complementare admise - institutii publice si servicii nepoluante, spatii verzi sau sport amenajate, accese pietonale si carosabile, parcaje, retele tehnico - edilitare.

Utilizari interzise: activitati industriale, servicii poluante, depozitare sau alte producatoare de noxe care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice, anexe pentru cresterea animalelor.

Categorii functionale propuse prin prezenta documentatie: subzona rezidentiala cu locuinte inalte (cu mai mult de trei niveluri) pentru terenul in suprafata de 2 027,00 mp situat in U.T.R. 15 si subzona pentru locuinte cu regim mic de inaltime pentru terenul in suprafata de 2 662,00 mp situat in U.T.R. 14.

Prin prezenta documentatie, se vor analiza si reglementa categoriile functionale propuse pe terenul studiat, amplasat partial in U.T.R. 14 si partial in U.T.R. 15, pentru constituirea unei zone rezidentiale - imobile locuinte colective, cu doua subzone.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Morfometria terenului prezinta o panta accentuata, cu cadere de la N la S (o diferenta de nivel aproximativa de 6,00 m) si de la V la E, dar cu o stabilitate buna si nu prezinta riscuri naturale, respectiv fenomene de alunecări de teren, eroziuni, inundatii. Stabilitatea terenului este buna, neobservandu-se fenomene fizico - mecanice active (alunecari de teren, eroziuni etc).

Cadrul natural este favorabil amplasarii obiectivelor propuse.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto in zona studiata este asigurat atat de strada Bradului - limita nordica de proprietate (prin aleea betonata de langa platforma gospodareasca care deserveste blocurile adiacente), cat si din aleea Gheorghe Alesseanu - limita estica de proprietate.

In acest sector, strada Bradului prezinta un profil de drum corespunzator functiunilor propuse, cu doua benzi carosabile, cate o banda pe sens, cu parcari, platforma gospodareasca si platforma betonata amenajate intre blocurile P12 si blocul 50 - 51.

Aleea Gheorghe Alesseanu prezinta un profil de drum cu parte carosabila cu latime variabila, de la 3,50 m la 6,09 m, este nemodernizata, cu o banda de circulatie si fara trotuar si nu prezinta profile corespunzatoare functiunilor propuse. Se propune modernizarea aleii Gheorghe Alesseanu prin largire pana la 6,00 m; rezulta astfel doua benzi rutiere (cate o banda pe sens).

Pentru asigurarea accesului auto pe proprietate, se propun trei accese, respectiv:

- un acces din strada Bradului (prin aleea betonata de langa platforma gospodareasca care deserveste blocurile adiacente) printr-o alee de acces auto cu latime $L = 5,00$ m;
- un acces din aleea Gheorghe Alesseanu printr-o alee de acces auto cu latime $L = 5,00$ m;
- un acces din aleea Gheorghe Alesseanu printr-o alee de acces auto cu latime $L = 5,00$ m.

3.5. Zonificarea functionala - Reglementari, Bilant teritorial, Indici urbanistici

Zonificare - **LM(b)** - zona rezidentiala cu locuinte colective cu doua subzone (**LMI(b)** si **LM(b)**), zona de circulatie (carosabil, pietonal si parcari), zona spatii verzi si retele si gospodarie comunală.

LMI(b) - subzona rezidentiala cu locuinte inalte pentru terenul in suprafata de 2 027,00 mp situat in UTR 15;

Regim maxim de inaltime: Ds+P+4E (maxim 5 niveluri supraterane), cu H.maxim la cornisa = 17,00 m;

P.O.T. maxim propus = 40,00 %;

C.U.T. maxim propus = 1,5;

- la aliniament (nord - parcare strada Bradului), retragerea va fi de minim 6,00 m;
- retrageri minim fata de limitele laterale (limitele E si V) - H.maxim cornisa/4, dar nu mai mica de 5,00 m;

- retrageri minime fata de limita posteriora (S) - distanta va fi impusa de administratorii retelele de apa, canalizare si electricitate.

| BILANT TERITORIAL | | | | | |
|-------------------|---|---------------|----------|----------|----------|
| Nr. crt | ZONA FUNCTIONALA | SUPRAFATA, mp | | INDICI % | |
| | | Existent | Propus | Existent | Propus |
| 1 | LOCUINTE COLECTIVE cu regim mediu de inaltime | 0 | 810,80 | 0 | 40,00 % |
| 2 | SPATII VERZI AMENAJATE (gazon, copaci ornamentali) | 0 | 405,40 | 0 | 20,00 % |
| 3 | CAI DE COMUNICATIE (carosabil, pietonal si parcuri) | 0 | 785,80 | 0 | 38,75% |
| 4 | GOSPODARIE COMUNALA SI RETELE EDILITARE | 0 | 25,00 | 0 | 1,25 % |
| 5 | TOTAL | 0 | 2 027,00 | 0 | 100,00 % |

LM (b) - subzona rezidentiala cu regim mic de inaltime pentru terenul in suprafata de 2 662,00 mp situat in UTR 14

Regim maxim de inaltime: P+2E (maxim 3 niveluri supraterane), cu H.maxim la cornisa = 10,00 m;

P.O.T. maxim propus = 35,00 %;

C.U.T. maxim propus = 0,84;

- la aliniament (nord aleea Gheorghe Alesseanu), retragerea va fi de minim 3,00 m (de la limita de proprietate rezultata in urma modernizarii aleii Gheorghe Alesseanu);

- retrageri minim fata de limitele laterale si posteriora - H.maxim cornisa/4, dar nu mai mica de 4,00 m;

- spre limita Nordica - distanta va fi impusa de administratorii retelele de apa, canalizare si electricitate.

| BILANT TERITORIAL | | | | | |
|-------------------|---|---------------|----------|----------|----------|
| Nr. crt | ZONA FUNCTIONALA | SUPRAFATA, mp | | INDICI % | |
| | | Existent | Propus | Existent | Propus |
| 1 | LOCUINTE COLECTIVE cu regim mic de inaltime | 0 | 931,70 | 0 | 35,00 % |
| 2 | SPATII VERZI AMENAJATE (gazon, copaci ornamentali) | 0 | 532,40 | 0 | 20,00 % |
| 3 | CAI DE COMUNICATIE (carosabil, pietonal si parcuri) | 0 | 1 091,90 | 0 | 41,00% |
| 4 | TEREN CEDAT pt. MODERNIZARE alei GHEORGHE ALESSEANU | | 81,00 | | 3,05 % |
| 5 | GOSPODARIE COMUNALA SI RETELE EDILITARE | 0 | 25,00 | 0 | 0,95 % |
| 6 | TOTAL | 0 | 2 662,00 | 0 | 100,00 % |

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat - **LMB - zona rezidențială cu locuințe colective** - va dezvolta și completa zona studiată, care are un mare potențial de dezvoltare economică.

Această investiție va dezvolta zona studiată prin mobilarea terenului cu funcțiuni importante pentru dezvoltarea economică, socială și urbanistică a municipiului Pitești.

Profilul activității: rezidențială - locuire în imobile locuințe colective.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin bransament propriu din rețeaua de alimentare cu apă a municipiului.

La limita proprietății, se va monta un camin cu vane de închidere și aparat de contorizare a consumurilor (investiția propusă nu necesită consum de ape tehnologice).

Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în canalizarea menajera a municipiului Pitești.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va face din rețeaua publică. În incintă, se propune amplasarea unui bloc de măsură și protecție trifazat. Furnizorul energiei electrice, va stabili în etapele superioare de proiectare soluția definitivă pentru alimentarea cu energie electrică a imobilelor din zona studiată.

Telecomunicații

În funcție de necesitățile funcționale ale beneficiarului, asigurarea telefoniei și instalațiilor speciale (cablu, internet etc) se vor face de firme specializate ce deservește zona respectivă.

Alimentarea cu căldură

Pentru încălzirea spațiilor rezultate, se propun centrale termice pe gaze, cu racordare la rețeaua existentă în zona.

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea se va face din rețeaua existentă în zona.

Gospodăria comunala

Deseurile și resturile menajere se vor colecta selectiv în puștele tip, stocate pe platforme special amenajate (sunt propuse două platforme gospodărești). Colectarea deșeurilor se va face periodic, la termenele stabilite prin contractul ce se va încheia cu firme specializate.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse nu afectează factorii de mediu și nu produc zgomote și vibrații pe teritoriile învecinate, deci nu se impun măsuri suplimentare pentru protecția factorilor de mediu și asigurarea cu zone de protecție sanitară.

Nivelul de zgomot exterior se încadrează în limitele impuse de normativele în vigoare. Materialele propuse pentru închideri exterioare ale clădirilor asigură un confort acustic ce se încadrează în prescripțiile normativelor în vigoare.

Obiectivele care se vor amplasa in zona studiata nu implica masuri speciale pentru protectia mediului.

Pentru protectia calitatii apelor subterane si de suprafata, se propun doua platforme gospodaresti pentru colectare deseuri menajere.

Pentru protectia calitatii aerului, instalatiile de incalzire propuse vor respecta normativele in vigoare.

Pentru protectia calitatii solului, platformele gospodaresti de depozitare temporara a deseurilor vor fi izolate conform normelor in vigoare.

Pentru zona studiata, se vor lua urmatoarele masuri pentru asigurarea protectiei mediului si anume:

- neafectarea factorilor de mediu pe durata executarii lucrarilor de constructie;
- colectarea apelor uzate menajere si colectarea dirijata a apelor meteorice;
- depozitarea si evacuarea periodica a deseurilor de catre o firma specializata, conform contractului ce se va încheia;
- rezolvarea prin solutiile propuse a disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor tehnico-edilitare:
- se vor amenaja spatii verzi pe minim 20% din suprafata zonei reglementate.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare si eliminarea deseurilor previn aparitia unor probleme de conservare si protejare a mediului.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata exista obiective de utilitate publica, respectiv strazile Bradului si aleea Gheorghe Alesseanu (obiectiv de utilitate publica de interes local).

Obiectivele de utilitate publica propuse vor fi dotarile aferente retelelor tehnico - edilitare.

Tipul de proprietate asupra terenurilor din zona va fi partial afectat de investitia propusa, respectiv o suprafata de teren de 81,00 mp va fi trecuta in Domeniul Public in vederea modernizarii aleii Gheorghe Alesseanu.

4. CONCLUZII

Terenul studiat, in suprafata de 4 689,00 mp are categoria de folosinta curti - constructii, liber de constructii si arabil in intravilan si se afla in proprietatea domnului Marin Lucian.

Prin tema de proiectare, beneficiarul a solicitat reglementarea categoriilor functionale in vederea dezvoltarii unei zone rezidentiale - imobile locuinte colective cu doua subzone cu regim variabil de inaltime si indici de ocupare diferiti.

Categoriile principale de interventie:

- reglementarea categoriilor functionale in vederea constituirii unei zone rezidentiale cu imobile cu locuinte colective LMI(b), functiune care vine in completarea functiunilor deja existente in zona;
- modernizarea aleii Gheorghe Alesseanu prin largire la 6,00 m;
- crearea accesului carosabil în incintă si organizarea circulatiei in interiorul lotului studiat;
- realizarea platformelor gospodaresti pentru colectare deseuri.
- echiparea cu retele tehnico-edilitare.

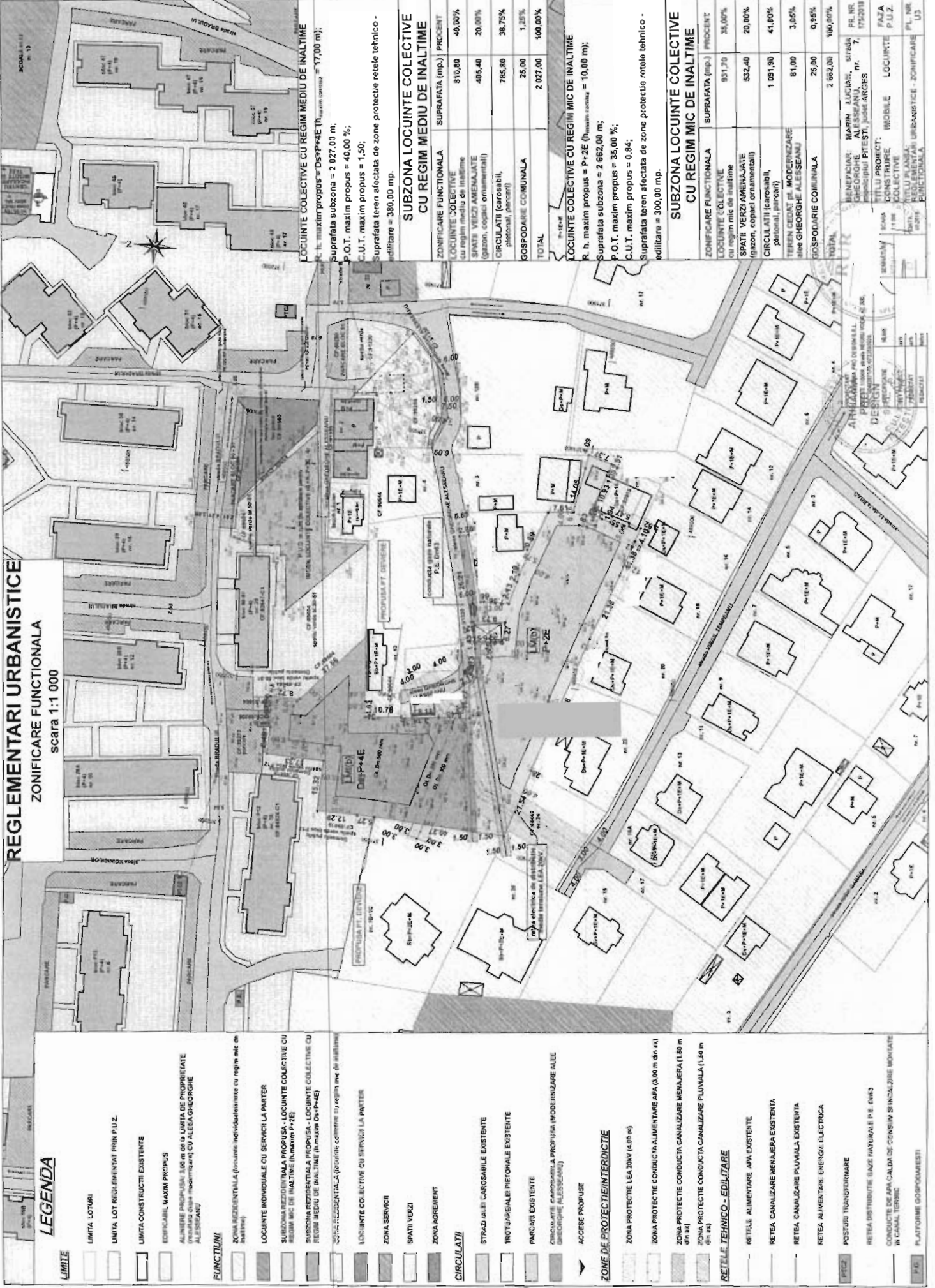
Aceste categorii de interventie sustin modernizarea si dezvoltarea urbanistica si estetic-arhitecturale a zonei studiate prin aceasta documentatie.

Intocmit,
Arh.

REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

scara 1:1 000



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA LOTURI
 - LIMITA LOT REGLEMENTARI PRIN P.U.Z.
 - LIMITA CONSTRUCTII EXISTENTE
 - EDIFICIIL, MAXIM PROPUS
 - ALINIERE PROPUISA 3,00 m DE LA LIMITA DE PROPRIETATE ALESGEORGHE ALESESIANU
- FUNCTIUNI**
- ZONA REZIDENTIALA (locuinte individuale sau cu regim mic de inaltime)
 - LOCuintE INDIVIDUALE CU SERVICII LA PARTER
 - SUBZONA REZIDENTIALA PROPUSA - LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME (in maxim P+2E)
 - SUBZONA REZIDENTIALA PROPUSA - LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (in maxim D+P+4E)
 - SCURT REZIDENTIAL (locuinte colective cu regim mic de inaltime)
 - LOCuintE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER
 - ZONA SERVICII
 - SPATII VERZI
 - ZONA AGRIEMENT
- CIRCULATI**
- STRAZI IALEI CAROSABILE EXISTENTE
 - TROTUARIALEI PIETONALE EXISTENTE
 - PARCURI EXISTENTE
 - ZONA DE ACCES PROPUISA
 - ZONA DE ACCES PROPUISA MODERNIZARE ALEE (GHEORGHE ALESESIANU)
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
- ZONA PROTECTIE LEA ZONV (4,00 m)
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTA ALIMENTARE APA (3,00 m din ax)
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA (1,50 m din ax)
 - ZONA PROTECTIE CONDUCTA CANALIZARE PLUVIALA (1,50 m din ax)
- RETELE TEHNICO - EDILITARE**
- RETELE ALIMENTARE APA EXISTENTE
 - RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
 - RETEA CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA
 - RETEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA
 - POSTURI TRANSFORMARE
 - RETEA DISTRIBUITE GAZE NATURALE P.E. DIN S
 - CONDUCTE DE APA CALDA DE CONSIIM SIN CALDIRE MONITARE IN CANAL TERMIC
 - P.E. PLATFORME GOSPODIARE

LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 R. h. maxim propus = D+P+4E (in maxim comun = 17,00 m);
 Suprafata subzona = 2 027,00 m;
 P.O.T. maxim propus = 40,00 %;

LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
 R. h. maxim propus = P+2E (in maxim comun = 10,00 m);
 Suprafata subzona = 2 662,00 m;
 P.O.T. maxim propus = 35,00 %;

SUBZONA LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | SUPRAFATA (mp.) | PERCENT |
|--|-----------------|---------|
| LOCuintE COLECTIVE cu regim mic de inaltime | 810,80 | 40,00% |
| SPATII VERZI AMENAJATE (gazon, copaci ornamentali) | 405,40 | 20,00% |
| CIRCULATI (carosabil, pietonal, parcar) | 765,80 | 38,75% |
| GOSPODIARE COMUNALA | 25,00 | 1,25% |
| TOTAL | 2 027,00 | 100,00% |

SUBZONA LOCuintE COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME

| ZONIFICARE FUNCTIONALA | SUPRAFATA (mp.) | PERCENT |
|--|-----------------|---------|
| LOCuintE COLECTIVE cu regim mic de inaltime | 951,70 | 35,00% |
| SPATII VERZI AMENAJATE (gazon, copaci ornamentali) | 532,40 | 20,00% |
| CIRCULATI (carosabil, pietonal, parcar) | 1 091,90 | 41,00% |
| TEREN CEDAT DE MODERNIZARE ALE GHEORGHE ALESESIANU | 81,00 | 3,05% |
| GOSPODIARE COMUNALA | 25,00 | 0,95% |
| TOTAL | 2 662,00 | 100,00% |

MANIFIESTARE: MARIU LUCIAN, STRADA GHEORGHE ALESESIANU, nr. 7, P.100101
 PROIECT: PESTEL, JUDEA ARGES
 TITLU PROIECT: IMOBILE - LOCuintE P.U.Z. CONSTRUCTIE COLECTIVE
 TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA